

Département de l'Isère

COMMUNE DE SAINT-JUST-DE-CLAIX

Section ZI « Valensole-Sud »

LOTISSEMENT

« ZAE Clairivaux II »

REGLEMENT

Le terrain est en zone Ui au Plan Local d'Urbanisme de la commune. Ce règlement a été approuvé en février 2020 et est applicable en l'état conformément aux dispositions de l'article R442-6a du Code de l'Urbanisme. Celui-ci est annexé au présent document, auquel des articles sont complétés :

ARTICLE U1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.2 – Dispositions concernant les secteurs Ui en dehors des zones de risques :

Sont interdits :

- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Centre de congrès et d'exposition
- Plateforme logistique de e-Commerces
- Commerce de gros

ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.2 – Règles :

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et à créer.

ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.2 – Implantations

Les constructions devront respecter un recul minimum de :

- 6 mètres avec les limites externes de la zone Ui
- 3 mètres avec les limites internes de la zone Ui

ARTICLE U11 – ASPECT EXTÉRIEUR

11.5 – Aspect des toitures

Les toitures des bâtiments peuvent être à pente ou prendre la forme de toiture-terrasse. Les toitures-terrasses de plus de 30m² doivent être :

- soit végétalisées sur au moins les deux-tiers de leur surface
- Soit support de dispositifs de production d'électricité à partir d'énergies renouvelables
- Soit de teinte claire : blanc crème, blanc gris, gris clair et autres nuances de plus fort albedo.

Teintes admises pour les toitures terrasses :

- Blanc crème : RAL 9001 ou teintes plus claires
- Blanc gris : RAL 9002 ou teintes plus claires
- Gris clair : RAL 7035 ou teintes plus claires

Les fenêtres de toit, bouches d'aération, autres dispositifs techniques ou matériaux non destinés à être peints ne sont pas concernés par cette prescription.

11.6 – Aspect des clôtures et portails

Il sera obligatoire de clore les différents lots de la manière suivante :

Il est imposé aux acquéreurs la pose de 2 rangées d'aggloméré.

La murette devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Hauteur : 1 rangée de moellon de 20 cm
- Arase finale : 5cm minimum
- Enduit couleur : gris clair (référence V20 de PAREXLANKO)
- Enduit finition : frotté fin

Une clôture en treillis soudé de couleur RAL 7016 ou RAL 6005, et d'une hauteur de 2.00 mètres devra être posée sur cette murette.

ARTICLE U13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.2 – Obligation de planter et réaliser des espaces libres aménagés

Les lots devront respecter un pourcentage minimum d'espaces verts de 15% de la superficie du terrain, plantés d'arbustes ou d'arbres de haute tige d'essences locales.

Le lot n°1 devra implanter une frange végétale à l'Est du lot, sur une largeur de 6.00m au droit des habitations voisines.

Le lot 4 devra créer une frange végétale et sera pourvu d'une zone non-aedificandi sur une largeur de 6.00m de large au droit des habitations voisines.

Concernant l'implantation des haies et des franges végétales celles-ci ne pourront pas être à essence unique, elles devront obligatoirement être composées de plusieurs essences locales de type haie paysagère.

ARTICLE SUPPLÉMENTAIRE

La surface de plancher sera attribuée par le lotisseur à la vente de chaque lot par une attestation de Surface au plancher.

Fait le 9 octobre 2025,

Le Lotisseur :